



GAG Immobilien AG /  
Luczak Architekten /  
Katalyse – Institut für  
Angewandte Umweltforschung e.V.

## Neu optimiert Alt

### Ort

Luczak Architekten  
Senefelderstr. 42, Ehrenfeld

### Öffnungszeiten

21.09., 18–22 Uhr, Eröffnung  
22.–28.09., 13–21 Uhr

### Termine

22.09.2012, 14:00

Ehrenfeld-Führung mit den Architekten Thomas Luczak und Almut Skriver > Treffpunkt: meetingpoint, DOE-Halle, Heliosstr. 35–37

27.09.2012, 18:00

Führung zum Bauprojekt Senefelderstraße > Treffpunkt: Luczak Architekten, Senefelderstr. 42

### Info

GAG Immobilien AG  
Werner Heinen, T 0221–2011265  
werner.heinen@gag-koeln.de

Luczak Architekten  
Almut Skriver, T 0221–513050  
[www.luczak-architekten.de](http://www.luczak-architekten.de)

For english information please scroll down

Eigentlich ein typischer Fall: historischer Wohnungsbestand, der in vielerlei Hinsicht nicht mehr auf der Höhe seiner Zeit ist. Nur bei diesem Gebäude aus den 1920er Jahren mit 36 Wohnungen wollte die GAG als Eigentümerin und Bauherrin die anstehenden Entscheidungen erst nach einer gründlichen Analyse sämtlicher Faktoren treffen. Bei dem Modellprojekt des Klimakreises Köln wurden letztendlich drei Varianten – Abriss und Neubau, Minimalsanierung oder Hybrid (also ein Um- und Weiterbauen im Bestand) – in ihren wirtschaftlichen und ökologischen Konsequenzen detailgenau miteinander verglichen. Das Haus in Köln-Ehrenfeld zeigt aber als typischer Vertreter der rheinischen Moderne innen wie außen auch architektonische Qualitäten, allerdings ohne Denkmalschutz. Ziel der Zusammenarbeit von GAG, Luczak Architekten und Katalyse Institut war es, auch solche Aspekte in die Untersuchung mit aufzunehmen und damit der Komplexität einer langfristigen und ganzheitlichen Betrachtungsweise Rechnung zu tragen. Auf der technischen Seite bedeutet das beispielsweise, sich nicht auf den alltäglichen Energieverbrauch, sondern auf die Gesamtökobilanz, den „Lebenszyklus“ eines Objekts zu beziehen. Und gerade im Bestand sollte immer auch die Frage nach Sinn und Angemessenheit gestellt werden: Eine lediglich „ausreichende“ Lösung kann durchaus innovativ und nachhaltig sein, wenn man bei den Folgenabschätzungen positive „Nebenfolgen“ mit berücksichtigt. Es gilt daher, den Blick auch auf die Potenziale und Wechselwirkungen am Standort, im Baublock oder im gesamten Quartier zu richten.

Bei der Senefelderstraße 44–48 hat man sich schließlich für die Hybridvariante entschieden: Die Qualitäten des Gebäudes werden entwickelt, die Wohnfläche durch Neubauteile vergrößert, die Straßenfassade bleibt weitgehend erhalten, die verwitterte Wetterseite wird durch eine Art „Anleimer“ erweitert, zum Garten hin entstehen Terrassen und im Untergeschoss Stellplätze. Der Architekt Thomas Luczak stellt dazu fest: „Die Ästhetik des Hybriden, des Weiterbauens, der Collage symbolisiert am Ende der Phase reiner Wachstumsideologie eine Abkehr von den Verlockungen eines Städtebaus, dessen Versprechungen des überlegenen Neubaus doch allzu oft zu Sterilität, Geschichtslosigkeit und Monotonie geführt haben. Je mehr gesellschaftliche Kosten in Zukunft Preisbildungsfaktor werden dürften, umso stärker werden die Argumente des Weiterbauens das Baugeschehen beeinflussen.“ Der gesamte Prozess von Analyse und Bewertung soll über

dieses konkrete Projekt hinaus als „Blaupause“ für Fachleute und Öffentlichkeit dienen und in Form einer Projektdokumentation im Internet sowie als *Handbuch der klimafreundlichen Bestandssanierung* zur Verfügung stehen. Die Ausstellung in den Räumen des Architekturbüros Luczak informiert ausführlich über das Projekt und den aktuellen Planungsstand. Außerdem werden am 22. und 27. September Führungen durch Ehrenfeld und zum Bauprojekt angeboten.

**New optimises old** Actually a typical case: historic housing stock that is in many respects past its prime. But in the case of this building with 36 residential units dating to the 1920s, building owner and developer GAG opted not to make the decisions that awaited it until a thorough analysis of all the factors involved was complete. For the model project by KlimaKreis Köln, in the end three variations – demolition and new construction, minimal restoration or hybrid (conversion and further construction of the existing building) – were compared with one another in precise detail in light of the economic and ecological consequences of each variation. As a typical representative of Rhenish Modern, though, the building in Cologne-Ehrenfeld also demonstrates architectural qualities, albeit without historic preservation. The aim of the collaboration between GAG, Luczak Architekten and Katalyse Institut was to incorporate aspects such as these in the study as a way of taking into account the complexity of a long-term and holistic view. On the technical side, this means, for instance, not focusing on the everyday energy consumption but on the overall ecological balance sheet: a property's 'lifecycle'. And particularly where existing buildings are concerned, there is always a question of purpose and reasonableness: a merely 'adequate' solution can be thoroughly innovative and sustainable if impact assessments also take positive 'side effects' into account. The point, then, is to direct attention towards the potentials and interactions on location, in the blocks of buildings or throughout the entire neighbourhood. In the case of Senefelderstraße 44-48, the decision ultimately taken was in favour of the hybrid variation: The buildings qualities are being developed, the living space enlarged through additions, the façade to the street will remain largely intact, the weathered exposed side expanded by a kind of 'edging'. Terraces are being built towards the garden and parking places on the basement level. As architect Thomas Luczak points out: 'At the end of the phase of the ideology of pure growth, the aesthetics of the hybrid, of further construction and of collage symbolises a turning-away from the temptations of urban planning for which promises of superior new construction in the end all too often led to sterility, a lack of history and monotony. In future, the more the social costs involved factor into pricing, the stronger the arguments for continued construction will be in the world of building.' Beyond this specific project, the overall process of analysis and assessment is intended to serve as a 'blueprint' for experts and the public; it will be made available online in the form of a project documentation, and as a Handbook for Climate-Friendly Building Restoration. The exhibition in the offices of the Luczak architectural offices provides extensive information about the project and about current planning. Tours through Ehrenfeld and leading to the construction project will also be offered on 22 and 27 September.